Agglomération de Victoria

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

PRINTEMPS 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2006 en un coup d'œil

- *Les marchés de l'habitation de Victoria demeurent animés*
- *Marché de l'existant : les ventes se stabilisent, mais les prix continuent à monter*
- *La construction de logements individuels et collectifs est vigoureuse*
- *Marché locatif : le taux d'inoccupation augmente légèrement*
- *Marché du neuf : les prix sont en hausse*
- *Terrains : les nouveaux terrains sont concentrés sur la côte ouest et les prix montent*

SOMMAIRE

Marché de la revente 1
Les ventes se stabilisent en 2005, mais les prix continuent de monter

Marché du neuf 3
La construction résidentielle continue à se développer

Offre de terrains 5
La côte ouest voit sa part augmenter

Marché locatif 5
Les taux d'inoccupation s'accroissent légèrement

Survol de l'économie 6
Les facteurs fondamentaux sont solides

Faits saillants du marché de l'habitation 7
Le marché de la rénovation garde les constructeurs fort occupés

Résumé des prévisions de la SCHL 8

MARCHÉ DE LA REVENTE

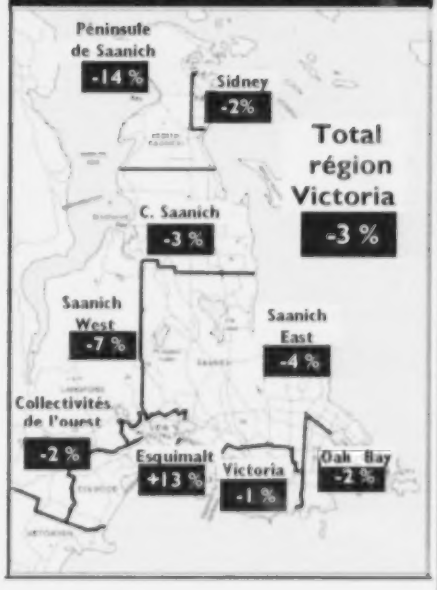
Les prix atteignent de nouveaux sommets

Les prix S.I.A.® moyens devraient continuer à augmenter l'an prochain, après avoir affiché d'importantes hausses en 2004 et 2005. En 2006, le prix moyen des maisons individuelles atteindra 432 000 $, celui des logements en rangée, 337 000 $, et celui des appartements en copropriété, 242 000 $.

Le rythme effréné des ventes d'habitations observé à Victoria en 2004 et 2005 se modérera en 2006, mais il restera rapide. Le nombre total de transactions égalera celui enregistré en 2004, grâce à la progression des ventes d'appartements en copropriété.

Suite à la page 2

Ventes par sous-marché
Var. en % entre 2003 et 2004



[1]Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente (suite de la page 1)

Selon les prévisions, les ventes de maisons individuelles seront de nouveau inférieures à 4 300 en 2005 et 2006, puisque le prix élevé de ce type de logements entraînera une diminution du nombre d'acheteurs. . Les ventes d'appartements en copropriété et de maisons en rangée reflètent la vive demande de logements abordables et devraient se chiffrer respectivement à 2 150 et à 705 en 2005.

Au premier trimestre de 2005, les ventes de maisons individuelles ont régressé de 7 % d'une année sur l'autre dans l'agglomération de Victoria. La ville de Victoria proprement dite, Saanich West, Langford et Metchosin ont limité le mouvement à la baisse, car les accédants à la propriété sont très actifs sur ces marchés moins dispendieux. En 2004, Esquimalt a été le seul marché où les ventes ont augmenté; là encore, les acheteurs étaient attirés par l'abordabilité des logements (voir la carte à la page 1).

On prévoit que les ventes d'habitations demeureront stables l'an prochain, après avoir régressé cette année. Plusieurs des collectivités de l'ouest devraient afficher de meilleurs résultats que les autres marchés de la capitale. Les acheteurs sont attirés par la côte ouest parce que les services et commodités s'y multiplient (loisirs, commerces, santé, enseignement et culture) et que les logements y sont moins chers.

La forte demande fera progresser le prix moyen des maisons individuelles de 8,5 % en 2005 et de 3,1 % en 2006. L'accroissement des ventes dans tous les segments du marché a déjà fait monter les prix de 50 % au cours des trois dernières années.

Les prix continuent de suivre la tendance ascendante amorcée au début de 2001 lorsque la demande de logements a commencé à s'emballer. Au troisième trimestre de 2004 et au premier trimestre de 2005, un nombre légèrement supérieur d'inscriptions ont fait leur apparition sur le marché, ce qui a atténué la pénurie d'offre et, de ce fait, les pressions à la hausse s'exerçant sur les prix.

Les inscriptions de maisons individuelles avaient augmenté de seulement 3 % en mars par rapport au même mois en 2004, ce qui a légèrement affaibli les fortes pressions haussières que subissaient les prix. Grâce aux bas taux d'intérêt et à la forte croissance de l'emploi, la demande de logements reste vive et le marché continue d'être favorable aux vendeurs.

En mars 2005, le rapport ventes-inscriptions courantes a monté à un très haut niveau (71 %), se rapprochant du sommet exceptionnel enregistré en mars l'an dernier (78 %). Depuis janvier, le prix de vente moyen s'est accru de 17 %. Ces chiffres indiquent que le marché des maisons individuelles est actuellement favorable aux vendeurs, et on ne prévoit pas qu'il retrouvera son équilibre avant le milieu de 2006.

Ventes S.I.A.® de propriétés résidentielles, selon le marché

Premier trimestre de 2005 Région de Victoria	Prix moyen (en $)	Nombre moyen de jours sur le marché	Superficie moyenne (pi.ca.)
Ville de Victoria	377 622	33	1 638
Oak Bay	668 225	39	2 234
Esquimalt	328 490	34	1 878
Saanich East	431 531	36	2 124
Saanich West	361 432	34	1 817
Central Saanich	433 194	33	2 611
North Saanich	485 000	33	2 352
Sidney	336 562	15	1 985
Collectivités de l'ouest	373 644	49	2 076

Source : chambre immobilière de Victoria; SCHL Victoria

Les maisons d'Esquimalt sont les plus abordables de la région

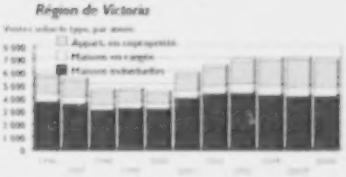
Au premier trimestre de 2005, Esquimalt a encore été le marché le moins cher de l'agglomération de Victoria, le prix moyen des habitations s'étant chiffré à 328 490 $.

Sidney occupait le deuxième rang pour ce qui est de l'abordabilité, avec un prix moyen de 336 562 $. Venaient ensuite Saanich West, les collectivités de l'ouest et la ville de Victoria, qui ont également affiché un prix moyen inférieur à 400 000 $.

Oak Bay et North Saanich ont continué de dominer le marché des habitations destinées à des propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur. Les prix moyens y ont atteint respectivement 668 225 $ et 485 000 $. À Saanich East et à Central Saanich, le prix moyen a dépassé 430 000 $.

Ventes S.I.A.®

Région de Victoria



Sources : chambre immobilière de Victoria; SCHL Victoria

Les marchés de copropriétés sont toujours animés

Dans la région de Victoria, les ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété progresseront plus rapidement que celles de maisons individuelles en 2005 et 2006. Ces deux segments sont eux aussi favorables aux vendeurs, et les prix y augmentent rapidement.

Le prix moyen des maisons en rangée devrait se situer près de 340 000 $ l'an prochain. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002. Durant le premier trimestre de 2005, les ventes de maisons en rangée ont diminué de 4 %, le nombre d'inscriptions courantes a doublé, et le prix moyen a grimpé de 8 %. L'augmentation des inscriptions et la demande modérée atténuent les fortes pressions haussières exercées sur les prix.

Le prix des appartements en copropriété a bondi de 44 % au cours des deux dernières années, et il montera à 242 000 $ en 2006, à cause notamment du grand volume de préventes. Certains indicateurs confirment que ce marché était vendeur au premier trimestre : les ventes ont bondi de 57 % et les inscriptions courantes, de 38 %, tandis que le prix moyen montait de 11 %. ✥

Perspectives du marché de l'habitation, Victoria, est publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne. **Pour vous abonner** ou pour commander un exemplaire, communiquer avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon de la SCHL.
Tél. : 604-737-4088.

Also available in English.
Code du produit : 7528FE

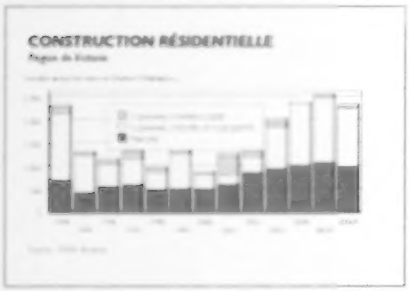
MARCHÉ DU NEUF

UN SOMMET SERA ATTEINT

Le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera 2 500 en 2005, avant de légèrement régresser en 2006. Le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété continueront de dominer les marchés du neuf de Victoria, comme ils le font depuis 2001, année où la construction de logements locatifs avait brièvement occupé la première place.

Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur ainsi que les acheteurs d'une résidence secondaire continueront de jouer un rôle important sur le marché du neuf tout au long de 2006, car l'avoir propre accumulé dans leur habitation actuelle augmentera encore davantage sous l'effet de la vitalité dont fait preuve le marché de la revente. Les investisseurs, attirés par les prix croissants de l'immobilier et par la forte demande de logements locatifs, constituent le deuxième segment d'acheteurs en importance. Les accédants à la propriété seront moins actifs qu'en 2003 et 2004 en raison du relèvement des taux d'intérêt et des prix.

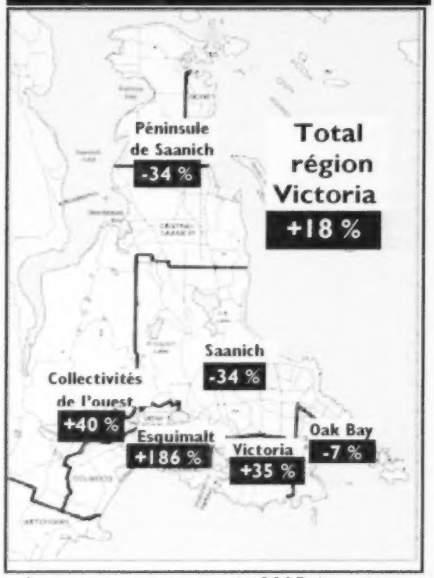
La SCHL prévoit 2 550 mises en chantier d'habitations en 2005 dans la région de Victoria, et 2 325 autres en 2006. Cette intensification de la production est conforme à la tendance observée en Colombie-Britannique.



LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS S'ACCROÎT

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait dépasser 1 000 en 2005 ainsi qu'en 2006, car la demande restera vive. L'activité est actuellement deux fois plus intense qu'entre 1998 et 2000.

Mises en chantier
Var. en % entre 2003 et 2004



Au premier trimestre de 2005, les mises en chantier de maisons individuelles ont été de 12 % plus nombreuses qu'à la même période l'an dernier. La demande de logements neufs continue d'être alimentée par l'important volume de transactions sur le marché de la revente, la grande confiance des consommateurs, la solide croissance de l'emploi, la progression des prix et les bas taux d'intérêt.

En 2006, l'offre de logements neufs évoluera au rythme de la demande, si bien que le marché restera équilibré. Les stocks augmenteront quelque peu, en raison de la légère expansion de la construction anticipative de maisons. La plupart des habitations sont vendues avant leur achèvement, ce qui maintient le marché en équilibre. Le coût élevé des terrains, la hausse des droits d'aménagement et l'escalade des primes d'assurance et du prix des matériaux de construction continuent de donner du fil à retordre aux constructeurs.

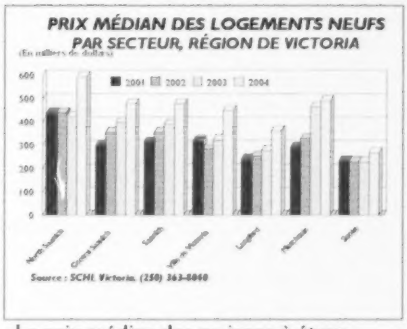
Les collectivités de l'ouest expliqueront près des deux tiers de l'activité sur le marché du neuf de la région en 2005. Leur part de marché, qui s'établissait à 54 % en 2003, était monté à 59 % en 2004. Parmi les sous-marchés constitués d'une seule municipalité, ceux de Saanich et de Langford sont les plus actifs, récoltant chacun près du quart de la production dans la région. D'importants lotissements sont actuellement aménagés à Sooke, View Royal, Langford, Colwood et Saanich, et plusieurs d'entre eux seront réalisés sur quelques années.

LES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS BONDISSENT

La forte demande et la hausse des coûts de construction font monter les prix des habitations neuves. On prévoit que le prix médian des logements neufs augmentera de 7,5 % en 2005 et de 4 % en 2006.

Les acheteurs auront du choix sur le marché du neuf en 2006. Ceux que les prix ne laissent pas indifférents trouveront des maisons neuves sur des lots abordables en banlieue. Ce marché aide à contenir la progression des prix malgré la hausse rapide des coûts.

Certains lotissements à View Royal, Langford, Colwood et Sooke offrent des constructions neuves de prix abordable. Les maisons neuves haut de gamme sont généralement construites à Saanich, à North Saanich, à Oak Bay ou sur de grandes propriétés dans les collectivités de l'ouest.



Le prix médian des maisons à étage mansardé bondira à nouveau cette année pour s'établir à 440 000 $, alors qu'il s'était fixé à 339 000 $ en 2003 et à 400 000 $ en 2004. Les maisons neuves de deux étages, qui accaparent les deux tiers du marché cette année, auront un prix médian de 435 000 $. On prévoit qu'il y aura reprise du côté des maisons de plain-pied cette année. En effet, la moitié d'entre elles auront trouvé preneur pour moins de 350 000 $, alors que le prix médian s'élevait à 309 000 $ en 2003 et à 280 000 $ en 2004.

Suite à la page 4

Marché du neuf (suite de la page 3)

EXPANSION DU MARCHÉ DES MAISONS EN RANGÉE EN 2005 ET 2006

Les mises en chantier de maisons en rangée devraient augmenter en 2006, même si le rythme de production sera moins effréné qu'en 2003. On prévoit entre 150 et 165 mises en chantier annuellement en 2005 et en 2006. L'an dernier, les fondations de 122 maisons en rangée ont été coulées, alors qu'il y en avait eu 206 en 2003.

Au premier trimestre de 2005, 35 maisons en rangée ont été commencées, soit plus du double qu'à la même période en 2004 (16). Les stocks de maisons en rangée nouvellement achevées sont stables, la demande continuant d'être forte.

Le prix élevé des terrains, causé par la pénurie de sites zonés pour les maisons en rangée, continue de freiner la construction de logements de ce type. La part de marché des maisons en rangée conçues pour des familles, c'est-à-dire qui comptent trois chambres ou plus, augmente rapidement. Elle est grimpée à 69 % en 2004, après avoir atteint 56 % en 2003, 47 % en 2002 et 42 % en 2001.

On s'attend à ce que le prix médian des maisons en rangée de trois chambres progresse de 5 % en 2005 et en 2006, après avoir bondi de 30 % en 2004. Il devrait donc atteindre 368 000 $ l'an prochain.

ACTIVITÉ INTENSE SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ NEUFS

Les mises en chantier d'appartements en copropriété devraient atteindre un sommet en 2005, mais elle demeureront nombreuses jusqu'en 2007 inclusivement. Par contre, l'activité demeurera faible du côté des collectifs tout au long de 2006. La forte demande sur le marché locatif sera toutefois satisfaite en partie par les copropriétés données en location par des investisseurs.

Les stocks dans la région de Victoria ont commencé à augmenter au printemps, 44 appartements en copropriété ont été achevés et mis en vente en mars 2005. Étant donné le grand nombre de logements en construction en mars (1 071), on considère que l'offre est excédentaire sur ce segment du marché. Cependant, environ 75 % de ces unités ont déjà trouvé preneur, ce qui témoigne de la vigueur de la demande.

Pendant le premier trimestre de 2005, 243 appartements en copropriété ont été achevés, et 214 se sont vendus. La vive demande de copropriétés de luxe, de logements branchés situés au centre-ville et d'unités modestes en banlieue alimente les ventes et les préventes.

Cette année, beaucoup de logements de une chambre se vendent entre 180 000 et 199 999 $, et une bonne partie des unités de deux chambres, entre 220 000 et 239 999 $. Ces observations contrastent avec celles faites en 2003, année où la plupart des appartements de une ou de deux chambres se vendaient entre 140 000 et 180 000 $.

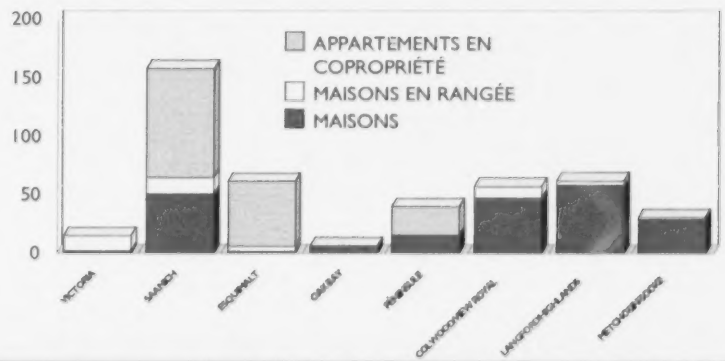
Après avoir baissé en 2003, le prix médian a remonté, et il devrait continuer son ascension jusqu'à la fin de 2006. Cette hausse s'explique essentiellement par la proportion croissante de tours de copropriétés avec vue ou accès à la mer au centre-ville de Victoria. La montée des coûts de construction y joue également un rôle important.

Une offre équilibrée de logements de luxe, d'une part, et d'appartements offerts à prix abordable ou intermédiaire, d'autre part, limitera la progression du prix médian des appartements en copropriété neufs. Celui-ci devrait demeurer juste en dessous des 300 000 $ jusqu'à la fin de 2006.

La demande de logements haut de gamme restera forte, tandis que celle d'habitations de prix abordable ou intermédiaire bien situées se développera en 2005 et 2006. Divers prix, styles et emplacements seront donc offerts aux acheteurs de copropriétés neuves.

La plupart des copropriétés mises en chantier en 2005 et 2006 seront situées dans la ville de Victoria, sur des sites réaménagés, et les autres, à Sidney, Central Saanich, Esquimalt, Saanich et dans les collectivités de l'ouest. Langford et Colwood devraient dominer les marchés de la côte ouest. ❖

MISES EN CHANTIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, RÉGION DE VICTORIA
De janvier à mars 2005



Saanich, Esquimalt et la côte ouest : en tête au premier trimestre

Prix des terrains et ventes en hausse

Les terrains pour maisons individuelles se vendent un peu plus cher que l'an dernier dans l'agglomération, et davantage de ventes sont conclues. Le nombre de transactions est plus élevé dans les collectivités de l'ouest; il demeure stable à de bas niveaux ailleurs, en raison de l'offre limitée.

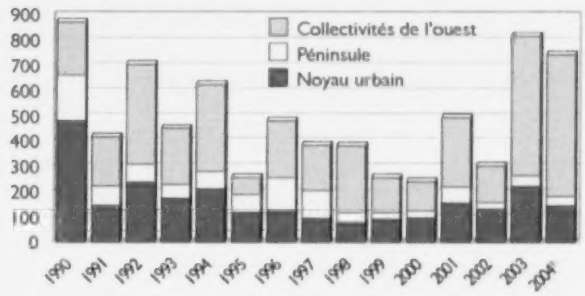
Pour la période de six mois ayant pris fin en mars 2005, le prix médian des terrains viabilisés s'est élevé à 255 000 $ à Saanich, à 267 500 $ à North Saanich, à 227 500 $ à Central Saanich, à 170 000 $ à Langford, à 235 000 $ à Colwood et à 200 000 $ à Metchosin.

Les ventes de terrains pour logements collectifs dans la région de Victoria restent limitées, car peu d'ensembles de maisons en rangée ou d'appartements ont été commencés sur les terrains vendus récemment. Cette année, les prix des terrains par logement se situent entre 42 000 et 65 000 $ pour les appartements et entre 65 000 et 99 000 $ pour les maisons en rangée.

L'offre de terrains pour maisons individuelles a bondi en 2003 (voir le graphique ci-dessous), car des lots ont été créés dans la région de la capitale. On s'attend à ce que d'autres terrains arrivent sur le marché en 2006. La plus forte augmentation des lots destinés à la construction de maisons individuelles a été observée dans les collectivités de l'ouest, les autres secteurs ayant enregistré des baisses en 2004.

La rareté persistante des terrains et les coûts croissants de la construction auront pour effet de faire monter les prix des habitations en 2006. La construction résidentielle s'intensifie en 2005 et 2006, et l'offre insuffisante de lots dans l'ensemble de la région fait augmenter les prix des terrains. De nouveaux lotissements à Sooke, Langford, Colwood et View Royal amélioreront l'offre de terrains jusqu'en 2007 inclusivement. ❖

CRÉATION DE LOTS POUR MAISONS INDIVIDUELLES
PAR SECTEUR, RÉGION DE VICTORIA



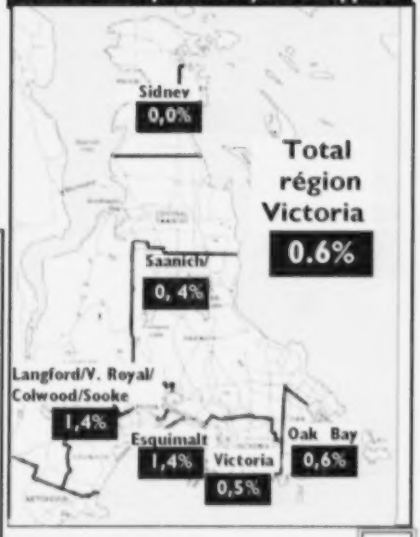
Graphique : SCHL Victoria Données : CRD Development Review

Le taux d'inoccupation augmentera

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait s'élever à 2,1 % en 2006, car des copropriétés nouvellement achevées acquises par des investisseurs seront données en location, ce qui permettra de réduire quelque peu la forte demande sur le marché locatif. Même si on s'attend à ce qu'il demeure faible, le taux devrait monter, passant de 0,6 %, en 2004, à 1,2 % en 2005. La hausse annuelle du loyer moyen sera supérieure au taux d'inflation et dépassera les 3 %. En 2006, le choix d'appartements locatifs sera restreint dans la plupart des sous-marchés de la région de Victoria. Les pénuries de logements inoccupés et les augmentations de loyers n'épargneront pas le marché des maisons en rangée locatives en 2005 et 2006.

Seulement quelques-uns des collectifs d'habitations construits en 2005 et 2006 seront destinés au marché locatif. Certains facteurs continuent de faire obstacle à la construction de logements locatifs : le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux et un loyer moyen insuffisant. Bon nombre d'investisseurs, estimant que ces obstacles rendent non rentable la construction d'ensembles locatifs, rechercheront d'autres occasions de placement : ensembles à usage mixte, marchés à créneaux, collectifs d'habitations en copropriété ou immeubles commerciaux.

Marché locatif de Victoria, 2004
Taux d'inoccupation moyen des appart.



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le **marché des logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu des produits offerts ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@schl.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à **www.schl.ca**

Accélération de la croissance économique

Dans la région de Victoria, la croissance économique évoluera au même rythme que dans l'ensemble dans la province au cours des dix-huit prochains mois, et la progression du PIB réel dépassera les 3 % en 2005 et en 2006.

La SCHL prévoit que la croissance économique, l'emploi et la migration nette augmenteront dans la province en 2005 et en 2006. La migration interprovinciale nette a été positive et s'est chiffrée à 7 080 l'an dernier; elle atteindra 9 000 personnes cette année et 9 900 l'an prochain. L'immigration internationale se poursuit à un rythme régulier (de 28 000 à 33 500 migrants par année). Les améliorations en matière de migration catalysent l'essor du marché de l'habitation partout dans la province.

La population de la région de Victoria devrait s'accroître de 1,3 % l'an prochain, et compter 327 500 habitants. En 2006, le solde migratoire à Victoria progressera conformément aux tendances provinciales, pour se chiffrer à 2 675, comparativement à 2 500 en 2005.

À Victoria, l'emploi devrait augmenter de 1,9 % cette année, puis de 1,5 % en 2005. La construction, le commerce de détail ainsi que la finance, les assurances et l'immobilier sont les branches d'activité où l'emploi croît le plus rapidement. Une lente reprise est prévue dans la fabrication et les soins de santé, ainsi que dans le secteur primaire et dans le domaine de la défense. On s'attend à un léger repli de l'emploi dans les administrations publiques.

Le taux de chômage dans la région de Victoria devrait s'établir sous 6 % au cours des 18 prochains mois. L'an dernier, il s'est situé à son plus bas niveau en plus de vingt ans en descendant à 5,3 %. En Colombie-Britannique, il se tiendra à près de 6,6 % en 2005 et en 2006.

En mars 2005, la valeur des grands travaux d'immobilisations proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria était de 2,5 milliards de dollars, contre 1,8 milliard l'été dernier. Parmi les principaux projets devant se concrétiser en 2005 ou 2006, on compte les ensembles Bambu, Shutters et Castana, le centre commercial Tuscany Village, le complexe Dockside Green, l'hôtel Sheraton à Langford et le réaménagement de la gare maritime de la rue Belleville.

D'autres chantiers déjà amorcés prendront plusieurs années à se réaliser, notamment l'agrandissement de l'aéroport international de Victoria et de l'Université de Victoria, le terrain de golf de Bear Mountain, les ensembles Selkirk Waterway, Silver Spray et Railyards, les améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt, le domaine Sun River, le complexe résidentiel et industriel de Cordova Bay Road et la collectivité de Royal Bay.

L'expansion des secteurs de l'enseignement, de la haute technologie, du tourisme et de la production cinématographique stimulera le développement économique jusqu'à la fin de 2006. Une troisième université ouvrira ses portes à Victoria en septembre.

Le tourisme devrait se renforcer jusqu'à la fin de 2006. On prévoit une hausse de 10 % du nombre de croisiéristes cette année : 140 navires devraient débarquer 288 000 visiteurs à Ogden Point. Les statistiques recueillies au printemps 2005 par les autorités portuaires et aéroportuaires font état d'augmentations par rapport à l'année dernière, durant laquelle les résultats avaient été excellents.

Après trois années de faible rendement, les hôtels ont affiché des recettes records en 2004. Tourism Victoria prévoit une croissance modérée des recettes touristiques globales en 2005-2006; celle-ci sera soutenue par la tenue d'événements comme la venue des grands voiliers en juin.

Taux hypothécaires en hausse

Le cycle de resserrement de la politique monétaire devrait se poursuivre aux États-Unis et dans une moindre mesure au Canada, en 2005 et en 2006.

Au Canada, les taux hypothécaires devraient rester bas en 2005 et en 2006, et augmenter de 25 à 75 points de base cette année et l'an prochain. Les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se situeront respectivement dans des fourchettes allant de 4,75 à 5,50 et de 6,00 à 6,75 % en 2005.

Les réductions de taux hypothécaires resteront un important instrument concurrentiel pendant la période visée par les prévisions. ❖

Hausse des frais de possession

Une augmentation des taux hypothécaires et des prix des habitations se traduit par une hausse du revenu admissible pour l'achat d'un logement. En 2006, il faudra un revenu de 111 087 $ pour acquérir une maison de prix moyen – du jamais vu –, comparativement à 103 324 $ en 2005.

Ces chiffres pour la région de Victoria sont établis au moyen de taux d'intérêt réels, du prix S.I.A.® moyen jusqu'en 2004 et des prévisions de la SCHL pour 2005 et 2006 (voir la

L'Observateur du logement au Canada 2004 est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

Un survol complet des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Ce précieux outil permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à **www.schl.ca**

L'ACTIVITÉ AUGMENTE

Dans la région de Victoria, le marché de la rénovation continuera de se renforcer en 2005 et en 2006 tant sous l'angle de la valeur financière des rénovations que sous celui du nombre de travaux entrepris.

Deux grands facteurs soutiennent la robustesse de la rénovation : la forte activité sur le marché de la revente entre 2002 et 2005 et la grande popularité des rénovations effectuées par les propriétaires eux-mêmes. De nombreux acheteurs choisissent leur logement en fonction de son emplacement, et décident fréquemment d'acheter et de faire des travaux à une habitation existante plutôt que d'opter pour un logement neuf. Les coûts élevés des lots et de l'aménagement ainsi que le vieillissement du parc de logements font en sorte que durant cette décennie, les rénovations dépasseront de beaucoup les niveaux enregistrés durant les années 1990.

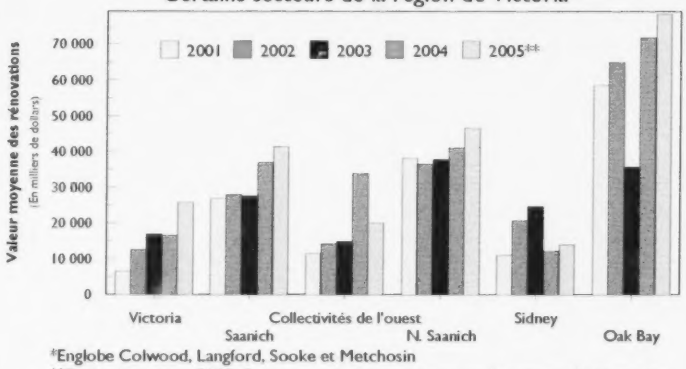
En 2004, le nombre de permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région de Victoria s'est accru de 2,5 % par rapport à 2003. La hausse la plus forte a été observée dans les collectivités de l'ouest tant en 2004 (+17 %) qu'au premier trimestre de 2005. Cette année, les secteurs les plus actifs seront les suivants : Sidney, North Saanich, Oak Bay, Langford, Colwood et Esquimalt. Dans ces zones, les augmentations du nombre de permis émis dépasseront les 20 %.

Au premier trimestre de 2005, la valeur moyenne des rénovations dans la région de Victoria a grimpé de 30 % en glissement annuel. La valeur moyenne la plus considérable (78 500 $), établie à partir des permis de rénovation résidentielle, a été enregistrée à Oak Bay; North Saanich vient après, avec une valeur moyenne de 46 625 $. Sur les autres marchés de la région, la valeur moyenne des travaux allait de 13 260 à 41 273 $.

La montée des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, ainsi qu'une tendance à effectuer des travaux de grande envergure, se répercutent sur la valeur des rénovations effectuées. Les projets extérieurs, comme les terrasses et les ajouts, sont les plus populaires auprès des propriétaires de la région; viennent ensuite les appartements accessoires, les bureaux à domicile, les pièces réservées à l'utilisation récréative des médias et d'autres projets plus traditionnels touchant la cuisine et les salles de bains. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation

Certains secteurs de la région de Victoria



*Englobe Colwood, Langford, Sooke et Metchosin

**De janvier à mars 2005 Source : rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2005 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement du printemps 2005***, publiés par la SCHL. Suivez l'évolution du marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour obtenir d'autres renseignements sur l'habitation, visitez notre site Web, à **www.schl.ca**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez **communiquer avec Peggy Prill**.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement
675, rue Douglas, bureau 150
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Région de Victoria

Avril 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	2004	2005P	2006P	Var.
Inscriptions S.I.A.®	9 063	10 329	10 100	9 500	-5,9%
Ventes S.I.A.®					
Maisons individuelles	4 477	4 285	4 200	4 220	0,5 %
Maisons en rangée	744	714	705	725	2,8 %
Appartements en copropriété	1 712	2,018	2 150	1 990	-7,4%
TOUS CES LOG. CONFONDUS	*6 933*	*7 017*	*7 055*	*6 935*	*-0,0%*
Prix S.I.A.®					
Maisons individuelles	328 005 $	386 045 $	419,000 $	432,000 $	3,1 %
Maisons en rangée	246 500 $	299 275 $	325 000 $	337 000 $	3,7 %
Appartements en copropriété	183 493 $	216 661 $	229 000 $	242 000 $	5,7 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Tous logements confondus	2 008	2 363	2 550	2 325	-8,8%
Maisons individuelles	969	1 038	1 090	1 020	-6,4%
Maisons jumelées	91	141	125	115	-8,0%
Maisons en rangée	206	122	165	150	-9,1%
Appartements en copropriété	600	1 058	1 125	990	-12,0%
Logements locatifs	142	4	45	50	11,1 %
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Tous logements confondus	106	106	120	157	30,8 %
Maisons individuelles ou jumelées	62	62	65	75	15,4 %
Maisons en rangée	21	21	20	22	10,0 %
Appartements en copropriété	23	23	35	60	71,4 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	349 900 $	349 900 $	429 000 $	445 000 $	3,7 %
Maisons en rangée de trois chambres	258 450 $	258 450 $	350 000 $	368 000 $	5,1 %
Appart. en copropriété de 2 chambres	267 500 $	267 500 $	289 000 $	295 000 $	2,1 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (oct.)	1,1 %	0,6 %	1,2 %	2,1 %	
Variation du loyer des appart.	2,5 %	1,7 %	3,0 %	3,5 %	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaires (3 ans)	6,4 %	5,7 %	5,9 %	6,4 %	
Croissance de l'emploi	2,0 %	1,6 %	1,9 %	1,5 %	
Migration nette	2 080	2 200	2 500	2 675	

P = Prévisions de la SCHL

© 2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.